Deutsche Wohnen

Baukultur für urbanes Leben

Jetzt. Stadt. Morgen.

Unser Fokus
Metropolen-Gestalter
S. 5

Unsere Haltung
Chancen-Denker
S. 13

Unsere Verantwortung
Generationen-Verbinder
S. 25

DEUTSCHLAND VERÄNDERT SICH. WIR VERÄNDERN MIT.

+40.000

beträgt der jährliche Nettozuwachs von Bürgern in Berlin

+4 Mio.

Einwohner, ca. 85 Mio., wird Deutschland 2030 haben

1/4

aller Bundesbürger wird 2040 über 66 Jahre alt sein

Die Deutsche Wohnen ist eine der führenden Immobiliengesellschaften in Deutschland und Europa. Unser Fokus liegt auf der Bewirtschaftung und Entwicklung unseres Immobilienportfolios, das sich hauptsächlich in deutschen Metropolregionen befindet. Unser Portfolio umfasst derzeit mehr als 163.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten mit einem Gesamtwert von rund EUR 18,9 Mrd. – über 70 % davon im Großraum Berlin.

Form follows function: In den 20er Jahren entwickelte der Architekt Bruno Taut eine neue Fensterform für Küchen – ein kleines Detail mit vielen neuen Möglichkeiten. Wir zitieren es auch im Layout unseres neuen Magazins.

INHALT

2 Editorial

5 Metropolen-Gestalter

6 Dem Geist der Berliner Moderne verpflichtet

8 Wohnen in Deutschland: Trend zur Urbanisierung hält an

10 Große Investitionen mit der Liebe zum kleinen Detail

13 Chancen-Denker

14 Krampnitz – mehr als neue Wohnungen

18 Im Dialog mit den Menschen

20 Wohnen – im Auftrag der Zukunft

23 Der Schlüssel zu einer neuen Welt des Wohnens

25 Generationen-Verbinder

26 Ein geselliges Heim, ein gepflegtes Heim – nicht nur ein Pflegeheim

28 Neues Leben im historischen Haus

30 Von Verantwortung und Ertragskraft

32 Generationen im Gespräch

In Deutschland fehlen Wohnungen! Und sie fehlen besonders an den Orten, zu denen es die Menschen zieht: in den Metropolen und Ballungsräumen. Die wirtschaftliche Lage ist gut und das Kapital steht bereit. Warum wird trotzdem zu wenig gebaut? Weil die Politik nicht die Voraussetzungen dafür schafft. Zunehmende Auflagen auf der einen Seite und die Forderung nach schnellem und billigem Bauen auf der anderen Seite schließen einander aus. Eine Zahl bringt es auf den Punkt: 40 Prozent der Kosten für Neubauten gehen auf die Vorgaben von Bund, Ländern und Kommunen zurück!

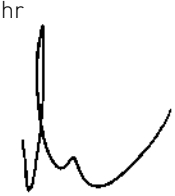
Dabei reicht es nicht, nur umbauten Raum zur Verfügung zu stellen. Es sind grundsätzliche Fragen, auf die wir Antworten finden müssen. Wie nutzen wir den Platz, der in diesen Lagen endlich ist? Wie stellen wir uns dem demografischen Wandel? Oder wie gehen wir sinnvoll mit Energie um? Kurz gesagt, treiben uns heute die Wohnkonzepte für die Städte von morgen an. Wir entwickeln sie, wir realisieren sie. Die Deutsche Wohnen steht dazu in einem engen Austausch mit Wissenschaft, Verwaltung, Architektur und Industrie. In den vergangenen drei Jahren haben wir rund 780 Mio. Euro in unseren Bestand investiert. Zudem werden wir in den kommenden Jahren weiteren Wohnraum in Berlin, Frankfurt am Main, Leipzig und Dresden errichten.

Für unseren wirtschaftlichen Erfolg braucht es auch zufriedene Mieter, die gerne bei uns wohnen. Ihnen wollen wir lebenswerte, moderne Wohnungen und einen guten Service bieten. Dafür arbeiten unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter jeden Tag. Dabei passiert es leider auch, dass Dinge nicht so laufen, wie wir uns das wünschen. Daraus lernen wir und machen es in Zukunft besser. Unsere Bewohner honorieren unsere Leistungen. Die meisten fühlen sich in ihrem Wohnumfeld wohl, wie unsere erste Mieterbefragung gezeigt hat. Diese positive Rückmeldung motiviert uns, den eingeschlagenen Weg weiterzuverfolgen und uns stetig zu verbessern.

Wir sehen uns aber auch neuen Ansprüchen gegenübergestellt: Das gilt besonders für die jüngere Generation und ihrem Wunsch nach der „intelligenten" Wohnung, dem sogenannten Smarthome. Hier gehen wir mit unserer digitalen WG den Weg des praktischen Versuchs: Studentinnen in Kreuzberg leben heute das Wohnen von morgen und bewerten den Markt der Smarthome-Lösungen. Neben diesem „Wohnlabor" ist im vergangenen Jahr unsere eigene Smarthome-Lösung entstanden. Sie wird in diesem Jahr in den ersten 3.000 Wohnungen installiert und dabei helfen, Energie zu sparen. Auf der anderen Seite steigt durch die älter werdende Gesellschaft die Nachfrage auf einem weiteren Markt. Deshalb bauen wir unser Angebot im Bereich des Seniorenwohnens aus.

Bei allem was wir tun, können wir uns über Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter freuen, die ihr Bestes geben und gerne bei der Deutsche Wohnen arbeiten. Sie sorgen nicht nur für unseren wirtschaftlichen Erfolg, sie sind auch ein Spiegel unserer Gesellschaft. Bei uns treffen Menschen, die der Wohnungswirtschaft schon seit Jahrzehnten verbunden sind, auf die, die gerade voller Energie die ersten Schritte ins Berufsleben machen – nachzulesen auf Seite 32.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre!
Ihr



Michael Zahn
Vorstandsvorsitzender der Deutsche Wohnen SE

Die Deutsche Wohnen ist ein maßgeblicher Teil der deutschen Wohnungswirtschaft. Berlin ist mit einem Bestand von rund 114.000 Wohnungen der wichtigste Standort, aber bei Weitem nicht der einzige. Zwischen Kiel und Mannheim und zwischen dem Rheinland und Dresden ist das Unternehmen in rund 50 Städten vertreten. Dabei handelt es sich um Metropolregionen und Ballungsräume, die bei aller Unterschiedlichkeit eines eint: Sie haben Zukunft.

	LONDON	PARIS	MADRID	BERLIN	
Aktuelle Einwohnerzahl	8,8	2,2	6,4	3,6	Mio. Menschen
Wachstum bis 2026	+13	+1	–1	+6	Prozent

Unser Fokus:

METROPOLEN-GESTALTER

Wie die großen Metropolen in Deutschland, sind auch wir auf Wachstumskurs und heute die drittgrößte börsennotierte Immobiliengesellschaft in Europa. Unsere Wohnimmobilien befinden sich hauptsächlich in attraktiven deutschen Metropolen und Ballungszentren. Diese Stärke nutzen wir, um unseren Bestand zu erhalten und zukunftsorientierte Wohnkonzepte zu entwickeln. So schaffen wir nachhaltig Werte für unsere Kunden und Aktionäre.

Rund 41.000 Menschen zogen im Jahr 2017 nach Berlin.

Bis 2022 investieren wir rund Euro 1,2 Mrd. in unseren Bestand.

Die deutschen Top-7-Städte benötigen bis 2020 rund 88.000 neue Wohnungen.

»Wie die Räume ohne den Menschen aussehen, ist unwichtig, wichtig ist nur, wie sie mit Menschen darin aussehen.«

Ein Zitat von Bruno Taut, dem Architekten und einem der bekanntesten Vertreter des Neuen Bauens. Im Auftrag der Gemeinnützigen Heimstätten-Spar- und Bau-AG (GEHAG) plante er unter anderem die berühmte Hufeisensiedlung in Berlin-Britz, die auch heute noch im Besitz der Deutsche Wohnen ist. Das einzigartige Baudenkmal zählt zum UNESCO-Welterbe, weil das Ensemble entscheidend zur Verbesserung der Wohn- und Lebensverhältnisse breiter Bevölkerungsschichten beigetragen hat. Die Deutsche Wohnen engagiert sich hier – wie an anderen Orten – dafür, die Siedlungen der Berliner Moderne für die Bewohner lebenswert zu halten. Gleichzeitig macht sie die Baudenkmäler für Architekturinteressierte und Touristen erlebbar und pflegt wichtige Teile der Geschichte Berlins.

DEM GEIST DER BERLINER MODERNE VERPFLICHTET

Bruno Taut
1880 – 1938

Das Hufeisen gilt seit langer Zeit und bei vielen Völkern als Glücksbringer.

»Die Siedlungen von Bruno Taut stehen für eine humanere Welt, für soziale Verantwortung, für das Wohnen in Licht, Luft und Sonne.«

Helge Pitz, Architekt

Baudenkmäler des UNESCO-Welterbes im Besitz der Deutsche Wohnen

Hufeisensiedlung Britz

Wohnstadt Carl Legien

Weiße Stadt

Ringsiedlung Siemensstadt

Wohnen in Deutschland: Trend zur Urbanisierung hält an

Die Zukunft gehört ohne Zweifel den Städten: Bis zur Mitte unseres Jahrhunderts werden rund 70 % der Menschen – weltweit betrachtet – in urbanisierten Lebensräumen wohnen und arbeiten. Davon gehen zumindest die Vereinten Nationen aus.[1] Aber auch in Deutschland ist die Richtung deutlich: weg von den ländlichen Gebieten, weg von den Kleinstädten hinein in die Ballungsräume und Metropolen.

Das Institut der deutschen Wirtschaft in Köln hat dazu im vergangenen Jahr Zahlen vorgelegt, die beeindrucken: Alleine nach Berlin werden in den kommenden 20 Jahren rund 500.000 Menschen ziehen. Das entspricht einem Anstieg der Bevölkerung um 15 %. Der Zuwachs in München und Frankfurt am Main zeigt sich ähnlich stark: Hier sind es 11 % und 14 %.[2]

TREIBENDE KRAFT: DIE JUNGEN

Dabei sind es vor allem drei Faktoren, die diesem Trend Vorschub leisten: Die jungen Menschen zieht es wegen der Ausbildung oder des Studiums und eines späteren Arbeitsplatzes in die Stadt. Senioren erwarten in den Städten eine bessere Versorgung, mehr Freizeitangebote und soziale Kontakte.[3] Sie ziehen jedoch häufig die städtischen Randlagen den großstädtischen Kernbereichen vor.[4]

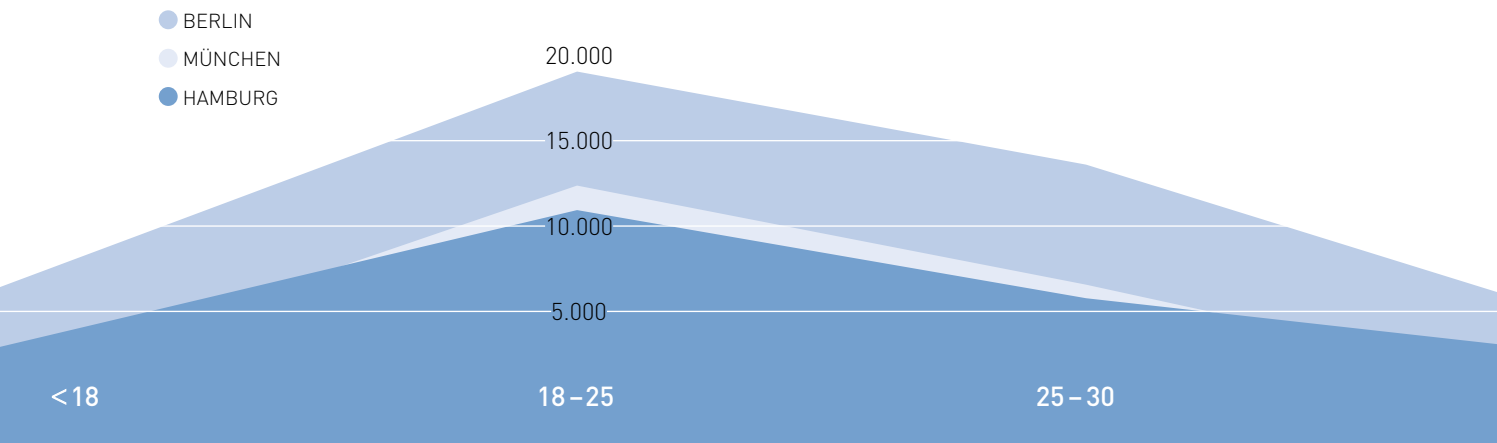
Hinzu kommen die Menschen, deren Wurzeln nicht in Deutschland liegen. Auch sie zieht es häufig in die urbanisierten Regionen. Dies zeigt sich in einer zunehmenden Internationalisierung der Städte und Ballungsräume.[5]

WACHSTUM DEUTSCHER GROSSSTÄDTE[8]

	BERLIN	FRANKFURT	MÜNCHEN
2015	3.520.000	733.000	1.450.000
2020	3.681.000	759.000	1.504.000
2025	3.813.000	781.000	1.557.000
2030	3.920.000	798.000	1.607.000
2035	4.030.000	814.000	1.659.000

Deutlich mehr Menschen ziehen in die großen Städte als aus ihnen weg. Dabei sind es vor allem die Jungen, die für ein deutliches Plus in den A-Städten sorgen.[6]

Gesamtwanderungssaldo nach Alter 2015 [7]



Lebenswertere Städte

Dazu kommt eine weitere wichtige Triebfeder: Die Städte zu Beginn des 21. Jahrhunderts sind lebenswerter als noch vor wenigen Jahrzehnten. Dafür hat an vielen Orten die Metamorphose vom Industrie- zum Dienstleistungs- und Wissensstandort gesorgt. Ballungszentren und Metropolen präsentieren sich heute grüner, gesünder und aufgeräumter als früher.[9]

Die Beratungsgesellschaft Mercer veröffentlicht in diesem Rahmen jährlich Ranglisten zur Lebensqualität in den Städten und das mit einem weltweiten Blick. Dabei schneiden die westeuropäischen und auch die deutschen Städte gut ab. „Auckland (3) und Vancouver (5) sind die einzigen Städte auf den vorderen Plätzen, die nicht in Europa liegen." – So das Ergebnis der letztjährigen Studie.[10]

Als Grundlage für dieses Ranking werden 39 Kriterien, zu denen zum Beispiel politische, soziale, wirtschaftliche und umweltorientierte Aspekte gehören, analysiert. Das Ergebnis ist nach den Experten von Mercer kein Wunder: „Das gute Abschneiden westeuropäischer Städte ist wenig überraschend. Gerade im internationalen Vergleich bieten sie eine überaus gute Lebensqualität, sei es beim Wohnraum, beim Freizeitangebot oder bei der Verfügbarkeit von Konsumgütern." [11] Dazu ist hier – mit besonderem Blick auf Deutschland – auch die Infrastruktur besser als im ländlichen Raum. Die Gesundheitsversorgung, der öffentliche Nahverkehr oder auch die Erreichbarkeit von Flughäfen spielen für die Lebensqualität eine wichtige Rolle.

FOLGEN UND SCHLUSSFOLGERUNGEN

Die große Beliebtheit der urbanisierten Lebensräume hat aber auch nachteilige Folgen: In den großen deutschen Städten und in den Ballungsräumen wird es eng. Richtig eng. Rund eine Million Wohnungen fehlen in Deutschland und das vor allem in den Metropolen. Entsprechend zeigt sich der Markt: In den vergangenen Jahren sind die Preise für Wohnungen um rund ein Drittel gestiegen und die Mieten konnten ein Plus von 15 % verzeichnen.[12]

In Deutschland wird zwar gebaut – allerdings nach wie vor zu wenig. Für neue Häuser, Modernisierungen und Instandhaltungsarbeiten wurden – preisbereinigt – in jüngster Vergangenheit 4 % mehr ausgegeben. Der Umfang entspricht einem Wert von 189 Milliarden Euro, das sind rund 61 % aller Bauinvestitionen in Deutschland.[13] Aber das reicht nicht, die Wohnungswirtschaft muss in die Lage versetzt werden, mehr und schneller zu bauen. Dazu nur ein Beispiel: Das Institut für Wirtschaftspolitik an der Universität Köln hat berechnet, dass die durchschnittliche Bearbeitungszeit für einen Bauantrag in Nordrhein-Westfalen 184 Tage dauert. 20 % der Fälle liegen sogar länger als neun Monate auf den Schreibtischen der Verwaltung.[14]

Weil der Raum in den Ballungszentren und Metropolen endlich ist, wird es in Zukunft nicht nur darum gehen, „einfach" neu zu bauen, es wird darum gehen, intelligenter zu bauen. So muss neben der Stadterweiterung um neue Quartiere auch die Nachverdichtung eine große Rolle spielen. Das Potenzial für Nachverdichtungen ist groß und die Vorteile liegen auf der Hand: Die notwendige Infrastruktur besteht und es müssen vom jeweiligen Investor keine neuen Grundstücke gekauft werden – das senkt die Kosten.

Bei allem ist zu bedenken, dass die Attraktivität der Städte und Quartiere erhalten bleibt. Das bedeutet auch, darauf zu reagieren, dass sich das Wohnen als solches verändert. Tendenzen wie „Smarthomes" oder „Sharing", demografische Entwicklungen oder Trends – wie der zu kleinen Wohnungen – dürfen bei allem nicht außen vor bleiben, denn sie werden die Lebensqualität in den urbanen Räumen morgen und übermorgen entscheidend mitbestimmen.

RANGLISTE LEBENSQUALITÄT

1	Wien
2	Zürich
3	Auckland
4	München
5	Vancouver
6	Düsseldorf
7	Frankfurt
8	Genf
9	Kopenhagen
10	Basel
10	Sydney
13	Berlin
19	Hamburg
24	Nürnberg
26	Stuttgart
61	Leipzig

Große Investitionen
mit der Liebe zum kleinen Detail

780 Mio. Euro – so viel hat die Deutsche Wohnen im Zeitraum von 2015 bis 2017 in ihren Bestand investiert. Damit steigern wir den Wert der Immobilien und schaffen neuen Wohnraum. Die Projekte sind dabei so vielfältig wie unser Bestand im Ganzen. Ein Blick auf die „Baustellen" …

Diversität und Qualität mit Blick auf das Wasser

Gebaut wird selbstverständlich auch bei der Deutsche Wohnen nach Plänen, aber im Fall der Daumstraße in Spandau an der Havel auch nach Strategien. Die Strategie „Diversität der Wohnungstypen" sieht vor, dass im Lauf der kommenden Jahre möglichst viele verschiedene Wohnungsformen und -typen entstehen, die zu einer diversen Bewohnerstruktur aus Jungen und Älteren, Familien und Alleinstehenden führen. Grundlage dafür sind 224 Wohnungen, die ein bis fünf Zimmer umfassen und eine Größe zwischen 45 m² und 147 m² besitzen. Die zweite Strategie – „Ausblick und Aussicht" – steht hinter der offenen und treppenförmigen Gebäudestruktur, die für einen guten Blick zum Wasser und auf die umliegende Landschaft sorgt. Höchste Qualität ist bei diesem Vorhaben unsere Richtschnur und sie zeigt sich vielfältig: autofreie Flächen, Spielplätze, Wasserblicke, unterschiedliche Grundrisse oder die vielfältige architektonische Sprache – um nur ein paar Beispiele zu nennen. Dazu haben wir bei der Planung und beim Bau Rücksicht auf Landschaft und Natur genommen. Die Anordnung der einzelnen Gebäude ist so angelegt, dass die Landschaft Platz in den Zwischenräumen findet und die vorhandene Bepflanzung weitestgehend erhalten bleibt.

Investitionsvolumen: rund EUR 60 Mio.

»Alle haben an einem Strang gezogen!«

IM ARCHITEKTONISCHEN DIALOG

Lebendige Quartiere sind lebenswerte Quartiere. Dabei macht es immer die Mischung: Alt und Jung, Wohnen und Arbeiten, verschiedene Lebensformen … Genau das sollte die Sanierung des Wohn- und Geschäftshauses Argentinische Allee 221 in Berlin-Zehlendorf erreichen. Der Bau aus den 70er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts ist der städtebauliche Auftakt zum letzten Bauabschnitt der Siedlung „Onkel Toms Hütte", die zwischen 1926 und 1931 nach Plänen der Architekten Bruno Taut, Hugo Häring und Otto Rudolf Salvisberg gebaut wurde. Bei der Modernisierung wurde Wert darauf gelegt, dass es zu einem verbindenden Dialog zwischen der älteren Siedlung und dem Neubau kommt. Das wurde durch die Ausgestaltung eines Klinkersockels und die Fassadenfarbe erreicht. Nach dem Ende der Arbeiten steht durch die Aufstockung mehr Fläche zur Verfügung und es gibt sowohl kleine Wohnungen als auch größere. Breite Flure, Türen und Bäder ermöglichen es jetzt auch älteren und körperlich eingeschränkten Menschen, die Wohnungen gut zu nutzen. Und: Das Projekt zeigt, dass es möglich ist, bezahlbaren Wohnraum bei gleichzeitig hoher Qualität zu schaffen und damit unsere Vision einer Stadt mit Zukunft Wirklichkeit werden zu lassen. Diese Vision schließt Nachhaltigkeit mit ein. Deshalb ist eine Zertifizierung des Gebäudes durch die Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen in der Stufe Gold beantragt, über die im Lauf des Jahres 2018 entschieden wird.

Investitionsvolumen: rund EUR 4,9 Mio.

Um gut zu wohnen, braucht es mehr als eine Wohnung. Es braucht ein Wohnumfeld, das den ganz praktischen, alltäglichen Bedürfnissen der Bewohner entgegenkommt. Dazu gehören die Nahversorgung im engeren Sinn, Kitas oder auch Arztpraxen – wie zum Beispiel die Zahnmanufaktur in der Argentinischen Allee 221 in Berlin-Zehlendorf von Dr. Ulli Voß und seiner Frau Dr. Anika Voß.

Herr Dr. Voß, warum haben Sie sich in Zehlendorf niedergelassen?
Meine Frau und ich leben seit 15 Jahren in Zehlendorf und wir wollten unsere Praxis hier gründen, weil wir den Bezirk und die Menschen sehr mögen. Da war das Angebot der Deutsche Wohnen genau das richtige, denn das Haus ist nach der Modernisierung so etwas wie die Perle der Gegend geworden.

Bei der Zahnmanufaktur handelt es sich ja aber um mehr als eine herkömmliche Zahnarztpraxis?
Das stimmt. Wir machen alles selbst – von der Wurzel bis zur Krone, von der Abrechnung über die Oralchirurgie bis zu den Arbeiten in unserem eigenen Zahntechnik-Meisterlabor. Insgesamt arbeiten hier heute – drei Monate nachdem wir die Räume übernommen haben – schon 15 Menschen und es werden noch mehr werden.

Drei Monate sind eine kurze Zeit für die Einrichtung einer so großen Praxis …
Richtig. Und es hat auch nur funktioniert, weil alle an einem Strang gezogen haben. Das bezieht auch die Deutsche Wohnen mit ein, die uns maßgeblich unterstützt hat. Das gilt zum Beispiel für ein Preis-Leistungs-Verhältnis bei der Miete, das uns die Neugründung einfacher gemacht hat, reicht über die kompetente Hilfestellung bei der technischen Planung und zügige Vertragsverhandlungen bis zu einem sehr angenehmen persönlichen Umgang. Außerdem haben wir sehr viel selbst gemacht: Meine Frau hat die Inneneinrichtung selbst entworfen und das meiste haben wir – mit der Hilfe von Freunden – auch alleine gebaut. Vom Verlegen der Böden über die Fliesen bis zum Aufbau der Schränke …

Ganz im Sinn einer guten Nachbarschaft

Im Stadtteil Johannisthal, ganz im Südosten Berlins, liegt eine der Siedlungen der Deutsche Wohnen aus den 20er-Jahren des vergangenen Jahrhunderts. Sie wurde vom „Wohnungsverein Eisenbahnernotsiedlung" in Auftrag gegeben, um für Menschen ein Zuhause zu schaffen, deren frühere Heimat in Gebieten lag, die Polen nach dem Ersten Weltkrieg zugefallen waren.

Die Deutsche Wohnen hat die Siedlung in den vergangenen Jahren umfassend saniert. Zum Umfang der Arbeiten gehörten zum Beispiel die Fassaden, partiell Fenster, Treppenhäuser, Grund- und Sammelleitungen sowie Freiflächen. Wie immer bei diesen architektonisch wertvollen Gebäuden wurde wieder viel Arbeit und Mühe ins Detail gesteckt. So wurden innerhalb der Bestandsuntersuchungen die Originalfarben bestimmt und Putzproben an der Fassade genommen. Dabei konnten wir auch viel Historisches zutage fördern wie die Erkenntnis, dass damals zwar schnell, aber auch in hoher Qualität gebaut wurde. Weil die Siedlung ursprünglich für Umsiedler aus Schlesien gebaut worden war, gab es zum Beispiel auch Stallungen für die Tierhaltung. Dazu wurde Wert auf ein Leben in enger Nachbarschaft gelegt, wie die Gemeinschaftshäuser oder der zentrale Eichenhof zeigen. Dem nachbarschaftlichen Ansatz konnten wir mit neuen Bänken, Grillplätzen und einem Spielplatz wieder Leben einhauchen. Damals wie heute handelt es sich um eine zumeist ruhige und familienfreundliche Siedlung. Architekt der Siedlung war Walter Kaas, der noch an anderen Stellen in Berlin Spuren im typischen und modernen Stil der 20er- und 30er-Jahre hinterlassen hat.

Investitionsvolumen: rund EUR 20 Mio.

Neue Wohnungen im Bestand

Die Anlage der Deutsche Wohnen an der Freiherr-vom-Stein-Straße weiß zu beeindrucken mit ihrer rund 180 Meter langen Fassade, die von neun Eingängen strukturiert wird. Im vergangenen Jahr hat die Deutsche Wohnen hier neuen Wohnraum geschaffen, den man erst auf den zweiten Blick sieht, denn dieser Dachgeschossausbau ist mit sehr viel architektonischem Fingerspitzengefühl realisiert worden. Dazu wurde auch umfangreich modernisiert. Die neuen Wohnungen zeichnen sich durch verschiedene Grundrisse aus, die großen Gestaltungsfreiraum für die neuen Mieter lassen, die vielfach auf dem benachbarten Klinikgelände arbeiten. So eignen sie sich nicht nur für Paare, Familien und Singles, sondern auch gut für WGs: Es gibt keine Durchgangszimmer und die Räume sind ungefähr gleich groß. Mit dem Ausbau des Dachgeschosses sind 17 weitere Wohnungen entstanden. Die 1- bis 5-Zimmerwohnungen bieten dabei eine Wohnfläche zwischen 40 m² und 100 m². Neben dem Bau der neuen Wohnungen wurden auch die Hauseingänge neu gestaltet, Fahrradbügel aufgestellt und eine zentrale Entsorgungsstelle für den Hausmüll eingerichtet. Für eine neue Wohnqualität sorgen auch die Mietergärten der Erdgeschosswohnungen sowie der umgestaltete Innenhof mit einem neu angelegten Spielplatz.

Investitionsvolumen: rund EUR 7,4 Mio.

CHANCEN-DENKER

Unsere Haltung:

Nirgendwo spürt man den gesellschaftlichen und technischen Wandel stärker als in Metropolen. Immer mehr Menschen ziehen hierher, möchten sich in individuellen Lebenskonzepten verwirklichen. Zudem verändert die Digitalisierung fast alle Bereiche des Lebens. Das bringt zahlreiche Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft. Wir denken die Chancen und gestalten die Zukunft aktiv mit.

90 % der Befragten aus der Immobilienwirtschaft geben an, dass die Digitalisierung ein sehr relevantes Handlungsfeld für ihr Unternehmen ist.

Rund EUR 4,3 Mrd. wird der Markt für Smarthome-Anwendungen bis 2022 einnehmen.

Seit 2014 nimmt in Deutschland die Zahl der Baugenehmigungen wieder zu.

KRAMPNITZ – MEHR ALS NEUE WOHNUNGEN

Metropolregionen üben eine starke Anziehungskraft aus. Die Wohnungsknappheit nimmt dort weiter zu. Einen besonderen Fall stellt Potsdam dar. Keine andere Landeshauptstadt wächst so schnell. Im vergangenen Jahr wurden rund 1.600 Wohnungen fertiggestellt. Eine Zahl, die beeindruckt, doch der Stadt gehen die Bauflächen aus …

Um den angespannten Potsdamer Wohnungsmarkt zu entlasten, erschließt die Deutsche Wohnen Neubaupotenziale. Dazu zählt auch das 2016 fertiggestellte Neubauprojekt in Potsdam-Babelsberg, das von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mit Gold ausgezeichnet wurde. Gemeinsam mit der Stadt Potsdam entsteht nun ein nachhaltiges Stadtquartier mit rund 1.400 Wohnungen auf dem ehemaligen Kasernengelände in Krampnitz.

Die Mischung aus Neubau, denkmalgeschützten Gebäuden und Natur verleiht dem neuen Quartier einen besonderen Charme. Mit ihrer Expertise im Umgang mit schützenswerter Baukultur führt die Deutsche Wohnen historische Gebäude so behutsam einer neuen Nutzung zu und macht sie fit für das Wohnen von morgen.

1.400

Wohnungen entstehen an einem bisher brachliegenden Ort

400

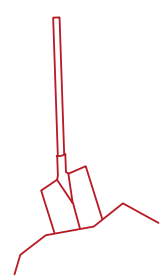
Mio. Euro müssen investiert werden

140

Hektar – so groß ist die gesamte Fläche des neuen Stadtteils

2019

ist als Beginn des Baus festgeschrieben



2021

werden die ersten Bewohner von Krampnitz einziehen

Die Vision wird jetzt Wirklichkeit. Gemeinsam stellten Bert Nicke vom Entwicklungsträger Potsdam, Deutsche Wohnen-Vorstand Lars Wittan, Oberbürgermeister Jann Jakobs, Potsdams Baubeigeordneter Bernd Rubelt und Deutsche Wohnen-Vorstandsvorsitzender Michael Zahn die Pläne für Krampnitz vor (von links nach rechts).

Im Dialog mit der Stadt – ein neues Quartier entsteht

Das neue Quartier, das in Krampnitz entsteht, ist eine Antwort auf zwei wichtige Fragen unserer Zeit: Wie befriedigen wir die wachsende Nachfrage nach Wohnraum in den Metropolen und Ballungszentren und wie sieht modernes Wohnen von morgen aus? Der Oberbürgermeister von Potsdam, Jann Jakobs, im Gespräch:

Herr Oberbürgermeister, sind Sie froh, dass in Krampnitz bald mit dem Bauen begonnen wird?

Ja, denn unsere Stadt wächst. Allein im vergangenen Jahr ist die Einwohnerzahl auf mehr als 175.000 Menschen gestiegen. Die Entwicklung von Krampnitz wird einen wichtigen Beitrag dazu leisten, die Potsdamerinnen und Potsdamer mit Wohnungen zu versorgen.

Es werden aber nicht nur Wohnungen entstehen?

Das stimmt, es entsteht ein ganz neues Quartier auf einem alten Kasernengelände. Hier werden die Menschen nicht nur wohnen, sie werden hier auch leben. Dafür sind drei Kitas, eine Grund- und eine weiterführende Schule inklusive der notwendigen Sportanlagen sowie einer Jugendfreizeiteinrichtung geplant. Außerdem sind Flächen für Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie reserviert. Wohnen im Grünen, direkt am Wasser, gut angebunden nach Potsdam und Berlin.

Von der Wende bis zum Baubeginn ist ein langer Weg zurückgelegt worden …

Krampnitz wird ein wichtiger Baustein für den Wohnungsbau in Potsdam. Dafür haben wir mit der Deutsche Wohnen einen finanzstarken und in Denkmalfragen erfahrenen Partner gewinnen können. Manchmal braucht die ideale Lösung etwas mehr Zeit, aber am Ende ist es vor allem das Ergebnis, das zählt, und da bin ich im Fall von Krampnitz ausgesprochen zuversichtlich.

Ein Ort mit Geschichte …

Die Kavallerie- und Panzertruppenschule Krampnitz wurde 1939 in Betrieb genommen. Später – nach 1945 – zog die sowjetische Armee ein. Dann kam eine lange Zeit des Leerstands. 2013 wurde das denkmalgeschützte Ensemble von der Stadt Potsdam als städtebaulicher Entwicklungsbereich definiert. Mit dem gemeinsamen Vertrag der Stadt Potsdam und der Deutsche Wohnen hat das Gelände jetzt nicht mehr nur viel Geschichte, sondern auch viel Zukunft.

… und Zukunft

Krampnitz liegt gleich doppelt gut: Zum einen in Potsdam, der boomenden Landeshauptstadt von Brandenburg, und zum anderen zwischen Krampnitzsee und dem benachbarten Wald. Die Deutsche Wohnen wird hier ein lebendiges Quartier schaffen, das vor allem auch für Familien ein lebenswerter und liebenswerter Ort werden wird. Dafür sorgt nicht nur die exzellente Lage, sondern auch das rund 137.000 m² große Gelände mit denkmalgeschützten Gebäuden, die im Rahmen der Bauarbeiten saniert werden. Zu den geschützten Gebäuden gehören das Fähnrichsheim, das Kasino und das Pförtnergebäude mit dem Turm. Den alten Gebäuden werden dabei bestimmte Funktionen zukommen – zum Beispiel als Standorte für Gastronomie, Veranstaltungen oder soziale Einrichtungen. Auch bei diesem Projekt setzt die Deutsche Wohnen auf die bewährte Zusammenarbeit mit der Stadt Potsdam und dem Entwicklungsträger Potsdam GmbH. Geplant sind Häuser mit rund 1.400 Wohnungen, die sich durch eine hohe Qualität und Nachhaltigkeit auszeichnen.

1935 – 1939
Erbaut als „Heeres-Reit- und Fahrschule und Kavallerieschule"

1945 – 1991
Im Besitz der sowjetischen Armee

1994 / 2008
Wesentliche Teile des Bestands unter Denkmalschutz gestellt

2013
Städtebaulicher Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB förmlich festgesetzt

2017
Kauf von ca. 25 Hektar durch die Deutsche Wohnen

Im Dialog mit den Menschen – Modernisierungsmaßnahmen in Pankow

Modernisierungsmaßnahmen in Häusern mit Mietwohnungen sind wie Medaillen: Sie haben zwei Seiten. Auf der einen Seite möchte jeder gerne in einem modernen und schönen Haus wohnen. Auf der anderen Seite stehen die erforderlichen Bauarbeiten und die manchmal notwendigen höheren Mieten. Was ist also zu tun? Am besten mit allen Beteiligten sprechen, wie im Fall der Grellstraße in Pankow.

Genau das haben die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Deutsche Wohnen getan, wie Lars Wittan, Mitglied des Vorstands der Deutsche Wohnen SE, erklärt: „Die Wohnanlage in der Grellstraße ist nicht mehr in einem zeitgemäßen Zustand, deshalb müssen wir hier investieren. Wir wissen natürlich, dass umfangreiche Bauarbeiten im Quartier und in der eigenen Wohnung eine Belastung für unsere Bewohner sind. Durch intensive Planung und Information vorab versuchen wir daher, die Beeinträchtigungen während der Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten. Auch in der Grellstraße werden wir Einzelgespräche mit unseren Mietern führen, um anschließend individuelle Modernisierungsvereinbarungen mit ihnen abzuschließen." Dabei, so Wittan, ginge es aber nicht nur um die Belästigung durch Lärm und Schmutz: „Selbstverständlich werden wir – wie bei jeder unserer Maßnahmen – auch finanzielle und soziale Härtefälle berücksichtigen und die Modernisierungsumlage entsprechend reduzieren. Wir sind uns sicher, dass durch unsere Modernisierung niemand verdrängt wird."

Bezirk und Unternehmen haben dazu eine gemeinsame Vereinbarung geschlossen, um ein öffentliches Beispiel für die sozialverträgliche Umsetzung von Baumaßnahmen im Bezirk zu schaffen. Ziel der Übereinkunft ist es, etwaige Befürchtungen der Mieter noch vor Beginn der Baumaßnahmen und vor Erteilung der bau- und erhaltungsrechtlichen Genehmigungen zu entkräften. Dafür mussten auf Seiten der Deutsche Wohnen keine besonderen Zugeständnisse gemacht werden, sondern die seit Jahren im Unternehmen geltenden Grundsätze für die Durchführung von Modernisierungs- und Instandsetzungsarbeiten wurden zum größten Teil bekräftigt und nur um Spezifika der Grellstraße ergänzt.

Dazu gibt es noch weitere gute Nachrichten – für die Stadt, den Bezirk und die Menschen, die eine Wohnung in Pankow suchen: Durch Lückenschließung, die Aufstockung bestehender Gebäude und einen Dachgeschossausbau entstehen 100 zusätzliche Wohnungen in der Grellstraße. Und weil Pankow auch bei jungen Familien beliebt ist, gehört zum Quartier zusätzlich eine Kita.

Die Wohnanlage Grellstraße kurz und knapp:
- 360 Wohnungen werden am Ende vorhanden sein
- 2021 ist voraussichtlich der Abschluss der Arbeiten
- Knapp EUR 40 Mio.werden investiert
- 1 bis 2 Zimmer sind die Wohnungen groß

Planung 2020

»In Einzelgesprächen versuchen wir mit unseren Mietern individuelle Modernisierungsvereinbarungen zu erarbeiten, die für beide Seiten funktionieren.«

Lars Wittan,
Stellvertretender Vorstandsvorsitzender
der Deutsche Wohnen SE

Ist-Zustand 2017

WOHNEN – IM AUFTRAG DER ZUKUNFT

Eine „smarte WG“ oder auch „digitale Wohnung“? Das klingt nach einem Paradies für Nerds und Artverwandte. In Wirklichkeit ist die smarte WG auf den ersten Blick eine ganz normale Wohnung in einem Altbau in Berlin-Kreuzberg, in der fünf Studentinnen gemeinsam wohnen, so wie es viele junge Menschen in der Hauptstadt tun. Aber: Diese Wohnung ist auch ein Labor der Zukunft – mitinitiiert von der Deutsche Wohnen.

Die fünf jungen Frauen heißen Edona, Anna, Lara, Frauke und Natalia. Der Frauenname aber, der am häufigsten gerufen wird, ist Alexa. „Alexa, spiel Musik!“, „Alexa, mach das Licht an!“ oder „Alexa, wie wird das Wetter?“ schallt es durch die Zimmer. Alexa ist keine weitere Bewohnerin, sondern der Lautsprecher aus dem Hause Amazon, der mit dem Internet und der smarten Heimelektronik verbunden ist und mit dem sich Licht, Kaffeemaschine oder die Unterhaltungselektronik steuern lassen.

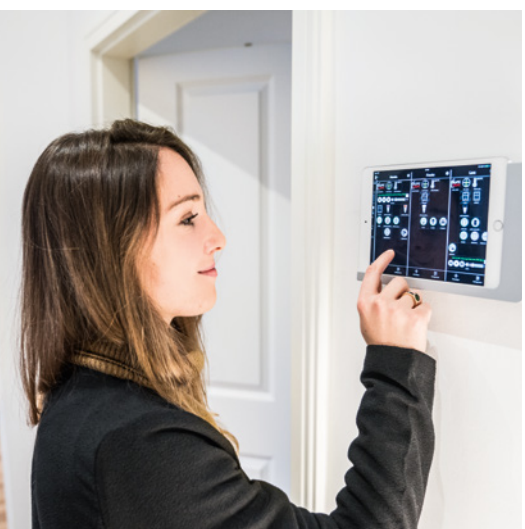
„Wenn ich zum Beispiel in mein Zimmer gehe, um zu arbeiten, dann sage ich Alexa Bescheid. Dann geht das Licht am Schreibtisch an und es wird leise klassische Musik gespielt“, erklärt Natalia. Aber das ist bei Weitem noch nicht alles. So kann von unterwegs geprüft werden, ob die Fenster geschlossen sind oder der Wasserkocher eingeschaltet ist. Die Heizung schon mal anstellen, bevor man zu Hause ist? Kein Problem, auch das geht per App. Wenn das Spülmittel alle ist, wird Alexa Bescheid gesagt und Amazon liefert. Und auch an die Gesundheit denkt die Heimelektronik: Wenn der Kohlendioxidgehalt in der Luft zu hoch ist, schickt der Sensor an der Decke eine Nachricht und empfiehlt zu lüften.

Die fünf jungen Frauen verbindet mehr als die gemeinsame Wohnung: Alle kennen sich seit längerer Zeit, weil sie gemeinsam in Bernburg an der Hochschule Anhalt studieren: Online-Kommunikation im Masterstudiengang. Auf Anregung ihrer Hochschule haben sie sich bei dem Projekt

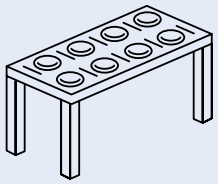
„Smarte WG“ der Deutsche Wohnen und des Institute of Electronic Business beworben und wurden angenommen. Während der sechs Monate, die sie in der WG leben, arbeiten sie noch an anderer Stelle für die Deutsche Wohnen. Sie helfen dabei, das betriebliche Gesundheitsmanagement auf digitale Beine zu stellen, wie Natalia erklärt: „Wir haben den Ist-Zustand des Gesundheitsmanagements der Deutsche Wohnen analysiert und anschließend eine Mitarbeiterbefragung durchgeführt. Zurzeit werten wir diese aus. Im nächsten Schritt machen wir dann konkrete Vorschläge.“ Für die Arbeit wurden ihnen Co-Working-Arbeitsplätze im Service Point Spandau der Deutsche Wohnen zur Verfügung gestellt.

Zurück in die WG: Der Kristallisationspunkt für Unfrieden in einer Wohngemeinschaft ist oft die Hausarbeit. Gibt's wegen des Ausräumens der Spülmaschine Ärger unter den Bewohnerinnen? „Nein, dafür sorgt eine App, die die Arbeiten zuteilt und die für die Erledigung Punkte verteilt“, sagt die 25-Jährige. Ein Blick auf die grafische Auswertung zeigt, dass alle fünf fast gleich viele „Fleißpunkte“ gesammelt haben, allerdings liegt Edona ganz leicht in Führung.

Übrigens: Wie das Leben in einem Smarthome genau aussieht, lässt sich auf dem Blog der WG nachlesen: diesmartwg.com



Auf den ersten Blick eine ganz normale WG in Kreuzberg, auf den zweiten Blick ein Testfeld für das Wohnen von morgen.



Dinieren und die Zukunft denken

Berlin ist ein Hotspot für Start-ups. Mehr als 600 dieser jungen und zumeist auf digitale Geschäftsfelder fokussierten Unternehmen gibt es in der Hauptstadt. Auf der anderen Seite stehen Tausende von etablierten Unternehmen.

Das media:net berlinbrandenburg e.V. hat im Berichtsjahr ein zweites Crossover-Dinner veranstaltet, um die neuen und die gestandenen Unternehmen an einem Tisch zu versammeln. Zu diesem war neben dem Servicepartner Gegenbauer auch die Deutsche Wohnen eingeladen. In kreativer Atmosphäre in der Fabrik 23 im Berliner Stadtteil Wedding trafen sich rund 25 Teilnehmer zu einem spannenden Dialog. Im Mittelpunkt des Dinners stand die Fragestellung, wie die Zusammenarbeit von Deutsche Wohnen und Gegenbauer zukünftig weiter verbessert werden kann. Dazu wurden konkrete Aufgaben in kleinen Teams aus Start-up- und Unternehmensvertretern bearbeitet und die Ergebnisse in großer Runde vorgestellt. Lars Dormeyer, Managing Director der Deutsche Wohnen SE, zog für das Unternehmen eine positive Bilanz: „Die Diskussionen mit den Kollegen aus den Proptechs waren sehr inspirierend. Bereichernd waren insbesondere die unterschiedlichen Herangehensweisen und Perspektiven der Start-ups. Wir konnten viele gute Anregungen mitnehmen.“

DIE TÜR ZUR ZUKUNFT

Smarthome und Smart City sind in aller Munde. Eines ist sicher, die Digitalisierung verändert die Art, wie wir in Zukunft wohnen. Gefragt sind technische Wohnlösungen, die allen Beteiligten einen wirklichen Nutzen bieten.

Mit smarten Innovationen öffnet die Deutsche Wohnen schon heute die Tür in Richtung Zukunft. Nach und nach statten wir unseren gesamten Bestand mit dem elektronischen Schlüsselsystem KIWI aus. Eine Technik, die den Alltag unserer Kunden und Dienstleister erleichtert und zudem die Effizienz in unserem Bestandsmanagement steigert. Dazu kommt unsere eigene Smarthome-Lösung, die das Leben in unseren Wohnungen bequemer, sicherer und nachhaltiger machen wird.

Der Schlüssel zu einer neuen Welt des Wohnens

Ein Schritt Richtung Smart City und Smarthome: Dr. Marcus Eilers, Leiter Unternehmensentwicklung und Strategie der Deutsche Wohnen, im Gespräch mit Karsten Nölling, dem CEO von KIWI.

Wer kennt es nicht: Man steht vor der Haustür, bepackt mit Einkaufstaschen, den Sportsachen oder dem Spielzeug der Kinder und hat keine Hand frei für den Haustürschlüssel. Das geht auch anders: Mit einem kleinen Transponder in der Tasche, der Türen wie von Zauberhand öffnet. Die Deutsche Wohnen hat begonnen, ihre Objekte mit dieser neuen Technik namens KIWI auszustatten – zunächst im Rahmen eines Pilotprojekts für ihre Servicepartner. In Zukunft soll KIWI das einzelne Gebäude und die einzelne Wohnung noch attraktiver machen. Ein Gespräch über die „Schlüsseltechnologie" mit Dr. Marcus Eilers, Leiter Unternehmensentwicklung und Strategie der Deutsche Wohnen SE, und Karsten Nölling, CEO von KIWI:

Herr Dr. Eilers, der Schlüssel ist ein zuverlässiges und lange vertrautes „Werkzeug". Was verspricht sich die Deutsche Wohnen von KIWI – einem schlüsselfreien System?

Marcus Eilers: Die Digitalisierung verändert unser Leben und macht vieles einfacher und effizienter. Das gilt auch für die Wohnungswirtschaft und besonders für KIWI. Durch diese Investitionen entsteht für die Bewohner und das Unternehmen eine echte Win-win-Situation, die das Leben des Einzelnen angenehmer macht. Das ist neben einem guten baulichen Zustand ein wichtiger Punkt, der uns als Vermieter auf dem Markt attraktiv macht und unsere Servicequalität steigert.

Zum Einsatz kommt das neue System aber nur an der Tür zum Haus, richtig?

Karsten Nölling: Das ist richtig. Selbstverständlich wäre auch das Umrüsten der Wohnungstür möglich, aber diese Entscheidung möchten wir den Bewohnern überlassen. Wer das gerne haben möchte, kann sich an KIWI wenden und eine Umrüstung vornehmen lassen.

Sie hatten vorhin erwähnt, dass das neue System auch effizienter ist. Warum?

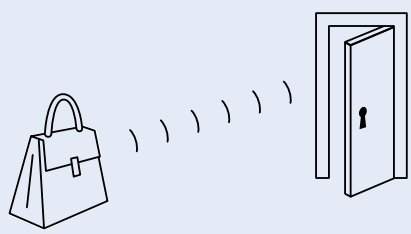
Marcus Eilers: Weil wir die Prozesse straffen können. Lassen Sie mich ein Beispiel nennen: Wenn ein Handwerker ins Haus muss und nicht den richtigen Schlüssel dabeihat, muss im Zweifel ein Mitarbeiter von uns die Tür öffnen. Mit KIWI bekommt der Dienstleister den Zugang aus der Ferne. Falsche oder verlegte Schlüssel spielen keine Rolle mehr und wir sparen für unsere Mitarbeiter viele Wege ein. Das hat übrigens einen weiteren und wichtigen Vorteil: Wir binden gute Handwerker an uns, denn sie sind mit uns flexibler und sparen Zeit, weil sie nicht darauf warten müssen, dass jemand mit einem Schlüssel kommt.

Hand aufs Herz: Ist das – aus technischer Sicht – nicht auch ein Wagnis? Arbeiten die Transponder wirklich zuverlässig?

Karsten Nölling: Ein klares Ja. KIWI wird schon seit fünf Jahren in Einfamilienhäusern genutzt. Das sind heute fast 60.000 Wohneinheiten. Die Technik hat sich also längst im Alltag bewährt. Das lässt sich auch leicht daran erkennen, dass die Berliner Feuerwehr KIWI einsetzt und wir schon seit 2013 exklusiver Partner der Deutschen Post für den Bereich Türzugang sind.

KIWI: SO FUNKTIONIERT'S

Um die Haustür zu öffnen, muss der KIWI-Transponder in einem Umkreis von drei Metern sein. Wo genau spielt keine Rolle – das kann die Hosentasche, die Handtasche oder die Sporttasche sein. Wenn die Tür den Transponder registriert, wird automatisch der Türsummer aktiviert und die Tür kann aufgedrückt werden. Wenn andere ins Haus gelangen sollen, zum Beispiel um die Blumen zu gießen, dann kann die Tür über das Smartphone auch aus der Ferne geöffnet werden. Dazu kommen auch Handwerker oder Zusteller einfach und ohne die Mieter zu stören ins Haus. Übrigens: KIWI hat im vergangenen Jahr die Auszeichnung als „Proptech des Jahres" beim ImmobilienmanagerAward 2017 gewonnen.



Ein großer Schritt in Richtung kluges Zuhause

Was zeichnet eine kluge oder smarte Wohnung aus? Sie verbindet das Angenehme mit dem Nützlichen. Die Deutsche Wohnen hat dafür mit mehreren Partnern eine eigene Smarthome-Lösung entwickelt, die richtig viele Vorteile bietet …

Im Zentrum steht das Gateway, ein Tabletcomputer mit einem Touchdisplay, der mit einer besonderen Halterung direkt auf eine Steckdose oder einen Lichtschalter aufgesetzt wird. Der Lichtschalter entfällt aber nicht, sondern wird durch eine Fernbedienung ersetzt. Im ersten Schritt der Einführung werden mit diesem Gateway die Heizungen gesteuert. Dazu werden lediglich die Thermostate an den Heizkörpern gewechselt. Sie halten automatisch die gewünschte Temperatur und machen die Steuerung der Heizung auch von unterwegs möglich. Eine besonders pfiffige Lösung haben die beteiligten Unternehmen und die Deutsche Wohnen zur Stromversorgung der Thermostate entwickelt: Ein integrierter Thermogenerator wandelt die Wärme der Heizkörper in elektrische Energie um. Es müssen also weder Stromleitungen gelegt noch Batterien eingesetzt werden. Bei mehr als 163.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten würde sonst innerhalb von ein oder zwei Heizperioden ein riesiger Berg von Altbatterien und damit von Sondermüll anfallen.

Durch die neue Heizungssteuerung lassen sich insgesamt pro Jahr bis zu 12 % Heizenergie sparen. In Zukunft soll die Smarthome-Lösung aber noch viel mehr können: Sie wird erkennen, ob ein Fenster offen oder kaputt ist, sie wird zum Kommunikationszentrum und teilt über das Display zum Beispiel mit, wenn sich die Zeiten der Müllabholung ändern. Nicht zuletzt wird sie die Wohnung sicherer machen – ganz besonders für Senioren. Dafür können zum Beispiel Bewegungssensoren sorgen, die im Ernstfall das Gateway informieren, wenn ein Mensch in der Wohnung stürzt. Das Gateway könnte dann automatisch einen Alarm absenden. Bis dahin ist jedoch noch einiges an Weg zurückzulegen. Im Jahr 2018 werden aber bereits die ersten 3.000 Wohnungen ihre Heizungen ganz smart über das neue Gateway zentral zu Hause oder von unterwegs regeln können.

GENERATIONEN-VERBINDER

Unsere Verantwortung:

Demografischer Wandel, Klimawandel, Flüchtlingskrise: Auch uns bewegen die großen Themen unserer Zeit. Darum setzen wir unsere wirtschaftliche Stärke ein, um die Dinge aktiv zum Besseren zu gestalten. Denn wir sind überzeugt, dass langfristig nur erfolgreich sein kann, wer schon heute sein unternehmerisches Handeln auf die gesellschaftlichen Anforderungen von morgen ausrichtet.

21,5 Mio. Menschen
werden im Jahr 2040 älter
als 66 Jahre sein.

16,2 % der Menschen
in Deutschland
sind unter 18 Jahre alt.

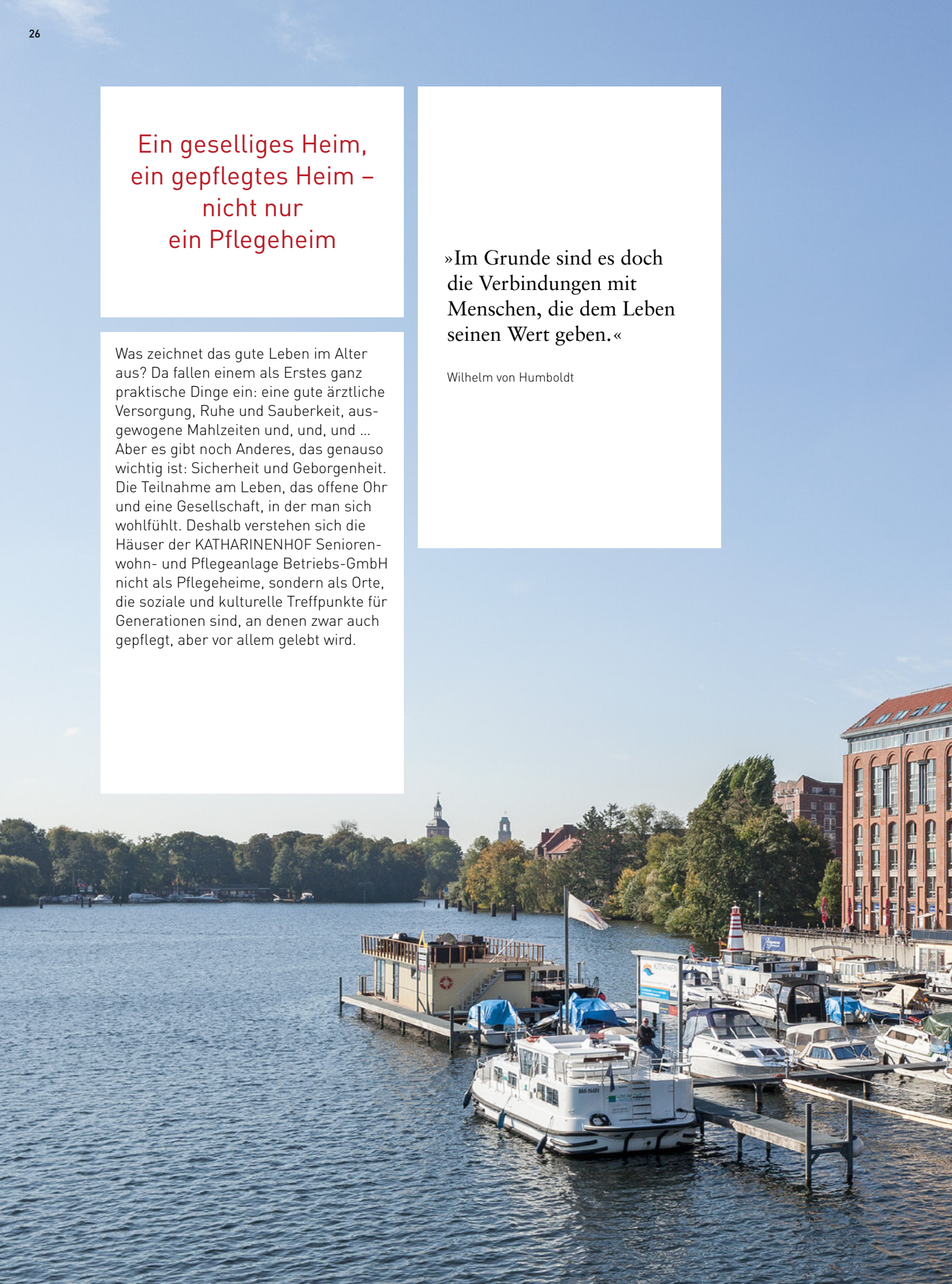
760.000 ältere Menschen haben in
Deutschland Anspruch auf einen
Heimplatz – Tendenz steigend.

Ein geselliges Heim, ein gepflegtes Heim – nicht nur ein Pflegeheim

Was zeichnet das gute Leben im Alter aus? Da fallen einem als Erstes ganz praktische Dinge ein: eine gute ärztliche Versorgung, Ruhe und Sauberkeit, ausgewogene Mahlzeiten und, und, und … Aber es gibt noch Anderes, das genauso wichtig ist: Sicherheit und Geborgenheit. Die Teilnahme am Leben, das offene Ohr und eine Gesellschaft, in der man sich wohlfühlt. Deshalb verstehen sich die Häuser der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH nicht als Pflegeheime, sondern als Orte, die soziale und kulturelle Treffpunkte für Generationen sind, an denen zwar auch gepflegt, aber vor allem gelebt wird.

»Im Grunde sind es doch die Verbindungen mit Menschen, die dem Leben seinen Wert geben.«

Wilhelm von Humboldt



1990
Gründungsjahr der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH

2.500
Plätze bietet das Unternehmen an

5
KATHARINENHOF® ist in fünf Bundesländern vertreten: Berlin, Brandenburg, Hamburg, Niedersachsen und Sachsen

2.000
Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter arbeiten zum Wohl der Bewohnerinnen und Bewohner

Neues Leben im historischen Haus

Der Begriff „demografischer Wandel" lässt sich mit Blick auf unser Land auch deutlicher und drastischer fassen: Deutschland wird älter! Und: Deutschland ist auf diesen Wandel unzureichend vorbereitet.

Ein Beispiel: Chemnitz. Die im Südwesten des Freistaates Sachsen gelegene Stadt ist nach Leipzig und Dresden die drittgrößte Großstadt mit der ältesten Bevölkerung dieses Bundeslandes. Eine Studie der Landesregierung prognostiziert der Stadt für das Jahr 2020 einen Bedarf von 4.000 Pflegeplätzen. Vorhanden waren im vergangenen Jahr allerdings nur rund 3.300 Plätze.

Zu dieser Zahl können jetzt 87 Plätze addiert werden, denn die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH hat im vergangenen Jahr ein denkmalgeschütztes Gebäude der Deutschen Reichsbahn in eine moderne Pflegeeinrichtung verwandelt. Eröffnung: Im ersten Quartal 2018. Das Interesse in Chemnitz war und ist an diesem Standort groß – schon im September 2017 kamen über 300 Besucher zum „Tag der offenen Baustelle". Zu erleben war eine harmonische Verbindung zwischen Alt und Neu: Auf der einen Seite der sanierte Altbau des denkmalgeschützten Gebäudes der ehemaligen Deutschen Reichsbahn und auf der anderen Seite die neuen Anbauten mit einer modernen Ausstattung.

Mit dem aufgenommenen Betrieb will man sich besonders Menschen mit einer beginnenden oder fortgeschrittenen Demenzerkrankung zuwenden, um die sich rund 80 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter kümmern werden. Im Zentrum steht selbstverständlich das körperliche Wohlbefinden der Bewohner. Aber – und das ist der grundsätzliche Anspruch der KATHARINENHOF® – nicht nur, denn ob sich ein Mensch wohlfühlt oder nicht, hängt nicht nur an der Sauberkeit und gutem Essen, sondern auch an sozialen Kontakten und wohnlicher Atmosphäre. Die Pflegephilosophie des KATHARINENHOF® folgt dabei einem Zitat Wilhelm von Humboldts: „Im Grunde sind es doch die Verbindungen mit Menschen, die dem Leben seinen Wert geben." Entsprechend gehören das Gespräch, das Verstehen und die individuelle Zuwendung genauso zum Alltag wie ein breites kulturelles Programm, das Verbindung nach außen, aber auch unter den Bewohnern schafft. Das gilt nicht nur für den neuen KATHARINENHOF® in Chemnitz, sondern für alle Standorte: Konzerte und Lesungen, zu denen auch Angehörige und Gäste immer herzlich eingeladen sind, stehen genauso auf dem Programm wie zum Beispiel der Besuch von Kita-Gruppen, etwa zum gemeinsamen Musizieren.

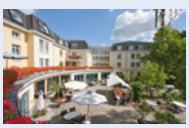
EIN MARKT, DER WÄCHST ...

In den vergangenen elf Jahren ist die Bruttowertschöpfung des Pflegesektors erheblich gestiegen – von EUR 21,3 Mrd. auf EUR 36,3 Mrd. In diesem Rahmen nahm die Pflege in den Heimen um 3,8 % zu.[15] Die KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH hat auch im vergangenen Jahr auf diesen wachsenden Markt reagiert. So wurden 2017 zum Beispiel drei Pflegeeinrichtungen des Traditionsanbieters Hamburger Senioren Domizile GmbH übernommen, und im zweiten und dritten Quartal des Berichtsjahres wurden die drei Tagespflegen im Haus Abendstern (Potsdam), im Uferpalais (Spandau) und im KATHARINENHOF Alt-Britz eröffnet.

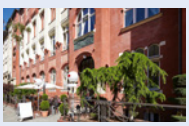
Eine der besten Adressen auf dem Markt

Das Konzept der KATHARINENHOF Seniorenwohn- und Pflegeanlage Betriebs-GmbH geht auf: Mit einer durchschnittlichen Belegungsrate von 98 % zum 31. Dezember 2017 liegen die KATHARINENHOF®-Einrichtungen weit über dem Bundesdurchschnitt von etwa 85 %. Die Qualitätsstandards setzen dabei Maßstäbe: Alle Einrichtungen erhielten vom Medizinischen Dienst der Krankenversicherung 1,0 und 1,6. Auch jenseits der gesetzlich vorgeschriebenen Evaluation setzt die KATHARINENHOF® auf fundiertes Qualitätsmanagement und ein Höchstmaß an Transparenz.

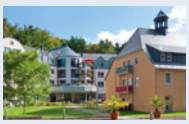
AM SCHWARZEN BERG



IM SCHLOSSGARTEN



FRIEDENAU



WOLKENSTEIN

So viel wohlige Wärme wie möglich, so wenig Energie wie nötig.

Von Verantwortung und Ertragskraft

Mit Energie in die Zukunft – so könnte man das vergangene Jahr der Deutsche Wohnen bilanzieren, wenn es um das Thema Energie im weitesten Sinn geht. Der verantwortungsvolle Umgang mit Energie ist zugleich auch immer der effiziente Umgang. Dazu zählen in der Wohnungswirtschaft die Dämmung von Gebäuden, moderne Geräte und verbrauchsarme Beleuchtungen. Die Deutsche Wohnen geht aber noch einige Schritte weiter: Die eigene Energieversorgung, E-Mobilität und die kommende Generation sind dabei wichtige Stichworte.

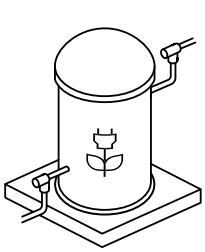
Ab jetzt wird bei der FACILITA Berlin Strom getankt – auch mit Hilfe einer eigenen und innovativen Lade-Infrastruktur.

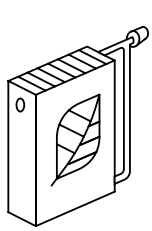
Welche Energieversorgung ist die beste? Die eigene! Sie macht unabhängiger, effizienter und sorgt für eine höhere Ertragskraft. Aus diesem Grund haben wir die Energieversorgung unserer Bestände durch die G+D Gesellschaft für Energiemanagement mbH – ein Joint Venture der Deutsche Wochen und der GETEC – ausgeweitet. Seit dem 1. Januar dieses Jahres werden nun 75 % des zentral versorgten Deutsche Wohnen-Bestands mit Energie beliefert. Davon profitieren auch unsere Mieter: Die G+D tritt als Wärmelieferant auf und kann die Preisgestaltung mitbestimmen. Eine Reduzierung des Wärmepreises kann entsprechend an die Mieter weitergegeben werden.

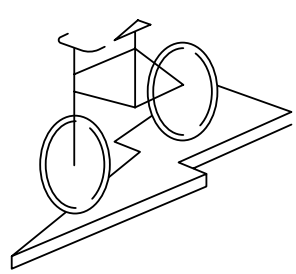
Zudem hat die G+D im vergangenen Jahr die Stadtwerke Thale übernommen und dadurch ihr Angebot noch weiter ausgebaut. „Mit dem gemeinsamen Erwerb der Stadtwerke Thale konnten wir unsere bestehende Kooperation mit der GETEC erfolgreich erweitern und unsere Partnerschaft auf ein breiteres Fundament stellen – auch außerhalb der Versorgung unserer eigenen Immobilienbestände. Die G+D steigt mit dem Erwerb der Stadtwerke erstmalig in das Endkundengeschäft ein und wird ihre Ertragskraft deutlich steigern", erklärt Lars Dormeyer, Managing Director der Deutsche Wohnen SE.

Die Stadtwerke Thale betreiben ein umweltfreundliches Nahwärmenetz über zwei Heizkraftwerke mit rund 2.000 Versorgungseinheiten. Und: In der Wärmeerzeugung sind auch zwei Biomethan-Blockheizkraftwerke integriert. Darüber hinaus liefern die Stadtwerke Thale Strom und Erdgas an rund 5.500 Haushalts- und Gewerbekunden in der Region Thale.

Etwas über 200 Kilometer weiter – Richtung Nordosten – wird zwar nicht mit Biomethan-Blockheizkraftwerken Energie erzeugt, aber Benzin eingespart. Die FACILITA Berlin, ein Tochterunternehmen der Deutsche Wohnen, hat im vergangenen Jahr begonnen, ihren Fuhrpark auf Elektromobilität umzustellen. Das ist bei der FACILITA Berlin besonders sinnvoll, weil die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Facility Managements viel unterwegs sind. Sie betreuen rund 110.000 Wohneinheiten der Deutsche Wohnen in Berlin. Neben den klassischen Hausmeisterleistungen stehen die Leerstandsbewirtschaftung, das Qualitätsmanagement für die Aufgangsreinigung, die Grünpflege und den Winterdienst sowie in ausgewählten Portfolios der Concierge-Service auf der „To-do-Liste". Elf Elektroautos, elf Elektrobikes und 41 Fahrräder gehören heute schon zum modernen und nachhaltigeren Fuhrpark. Die noch übrigen zehn herkömmlichen Pkw werden im Jahr 2018 durch elektrisch betriebene ausgetauscht. Eine wichtige Grundlage war der Aufbau einer innovativen Lade-Infrastruktur. An vier Standorten der FACILITA in Pankow, Reinickendorf, Spandau und Steglitz wurden dafür insgesamt elf Ladepunkte installiert.







»Das Wohnen wird immer eine große Bedeutung haben.«

Die Deutsche Wohnen kann sich zu Recht als ein Schmelztiegel der Generationen bezeichnen, denn insgesamt arbeiten fünf Generationen bei uns: von der Nachkriegsgeneration über die Babyboomer, die Generation X und Generation Y bis zur Generation Z, also denen, die nach 1996 geboren wurden.

Darüber freuen wir uns, denn unterschiedliche Generationen bringen unterschiedliche Fähigkeiten mit und die Generationenvielfalt trägt zu unserem Erfolg bei. Gleichzeitig ist es so, dass die Wohnungswirtschaft vom demografischen Wandel und dem Fachkräftemangel betroffen ist. Eine Umfrage aus dem vergangenen Jahr brachte zutage, dass die Hälfte der Unternehmen mit Immobilien als Tätigkeitsfeld schon heute einen „deutlichen" Fachkräftemangel diagnostiziert. Dazu passt die Zahl, dass ebenfalls bei rund jedem zweiten Unternehmen die Menge der aktiven Bewerbungen zurückgeht.[16] Bei uns ist die Zahl der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer im Berichtszeitraum um mehr als 100 Menschen gestiegen. Dass wir erfolgreich neue Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter gewinnen, hängt auch damit zusammen, dass wir wissen, dass unterschiedliche Generationen unterschiedliche Bedürfnisse haben, auf die wir versuchen so weit wie möglich einzugehen.

Bei der Deutsche Wohnen haben im Berichtsjahr insgesamt rund 1.100 Menschen gearbeitet. Dazu zählen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter aus technischen Berufen, kaufmännischen Bereichen, aus dem Controlling und vielen anderen Arbeitsfeldern. Zwei von ihnen haben wir zum Gespräch eingeladen: Mareike Stefanowski und Andreas Stein. Beide gehören unterschiedlichen Generationen an und wir wollen wissen, was sie über das Arbeiten bei der Deutsche Wohnen und die Zukunft des Wohnens und des Arbeitens denken …

Mareike Stefanowski

… ist 26 Jahre alt und hat einen Masterabschluss in Medienpsychologie. Nachdem sie 2016 ein einjähriges Trainee-Programm bei der Deutsche Wohnen begonnen hat, arbeitet sie heute im Unternehmen im Bereich Marketing, mit dem Schwerpunkt Interne Kommunikation.

Andreas Stein

… ist seit 2007 bei der Deutsche Wohnen und unterstützt Mieterinnen und Mieter beim Umzug innerhalb des Wohnungsbestands des Unternehmens als Wohnberater. Der heute sechzigjährige studierte Erziehungswissenschaftler war vorher Mitgesellschafter eines Unternehmens, hat ein zweites Studium als Betriebswirtschaftler abgeschlossen und ist ausgebildeter Mediator.

Frau Stefanowski, Herr Stein, was macht für Sie ein motivierendes und angenehmes Arbeitsumfeld aus?

Stefanowski: Es geht um das Gefühl, mit anderen zusammen in einem Team zu arbeiten, in dem man sich austauscht und sich unterstützt. Das ist mir besonders wichtig, weil ich sehr gerne mit anderen Menschen zusammenarbeite. Daneben kommt es natürlich auch darauf an, dass der Arbeitsplatz gut ausgestattet ist und ich schnell kommunizieren kann – auch wenn ich selber oft das Telefon bevorzuge, um mich mit anderen auszutauschen.

Stein: Auch die Wege im Unternehmen müssen stimmen und da gibt es manchmal Situationen, da komme ich nicht so schnell weiter, wie ich gerne würde. Ich finde es auch gut und motivierend, wenn es hin und wieder Diskussionen gibt, weil das am Ende zum Guten führt. Eine „Maulkorbkultur" gibt es nicht, der Einzelne und seine Stimme werden gehört und gefördert.

Was erwarten Sie da im Einzelnen von der Deutsche Wohnen?

Stein: Dass sie allen Mitarbeitern den Rücken stärkt und es erlaubt, eigene Anliegen einzubringen. Auf der anderen Seite muss es aber auch klare Grenzen geben – das ist ja selbstverständlich. Es kann nicht damit enden, dass jeder macht, was er will.

Stefanowski: Das sehe ich sehr ähnlich. Dazu kommt, dass jeder Mitarbeiter an der richtigen Stelle eingesetzt werden sollte. Also in einem Umfeld, in dem er seine Talente und Stärken am besten entfalten kann. Darüber hinaus sollten auch die Rahmenbedingungen stimmen. Dazu zählen die Arbeitszeitmodelle, die marktgerechte Vergütung oder Urlaubsregelungen.

Sie sprechen von Arbeitszeitmodellen. Ist Flexibilität dabei etwas, das für Sie persönlich ins Gewicht fällt?

Stefanowski: Ja. Ich finde es sehr gut, dass es Gleitzeit gibt oder die Möglichkeit, im Homeoffice arbeiten zu können – auch wenn ich selber es noch gar nicht genutzt habe. Ich kann mir aber gut vorstellen, dass ich darauf zurückkomme, wenn zum Beispiel Handwerker zu mir nach Hause kommen. Dies tun zu können, gibt mir ein gutes Gefühl.

Stein: Ich habe bisher auch noch nicht im Homeoffice gearbeitet und finde es aber sehr wichtig, dass unser Unternehmen das anbietet. Ich denke sogar, dass wir die Möglichkeit zum Homeoffice noch ausweiten sollten, damit Familie und Arbeit besser vereinbart werden können. ›

Die Besten gewinnen. Die Besten halten.

Die Mitarbeiter sind Motor, Herz und Seele der Deutsche Wohnen und sorgen für den wirtschaftlichen Erfolg des Unternehmens. Eine Umfrage im Jahr 2016 hat ergeben, dass rund 77 % der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Deutsche Wohnen zufrieden oder sehr zufrieden mit ihrem Arbeitsplatz sind.

Eine faire Vergütung ist nicht alles, aber wichtig: Mit der Umsetzung unserer leistungs- und marktgerechten Vergütungsstruktur auf Basis verschiedener Quellen haben wir die Transparenz gegenüber unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern weiter erhöht.

77 %
zufriedene und
sehr zufriedene Mitarbeiter

Weiterbildung ist ein weiterer wichtiger Punkt: Im Berichtsjahr nahmen unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an 1.450 Tagen an unserem Bildungsprogramm teil.

Stichwort Fairness: Die gleiche Entlohnung ist ein geltendes Prinzip, wie auch die Chancengleichheit. Ein Anteil von rund 43 % Frauen in Führungspositionen belegt deutlich das Committment der Deutsche Wohnen.

Was bedeutet lebenslanges Lernen für Sie?

Stein: Das ist unverzichtbar, aber die Haltung dazu ist individuell sehr unterschiedlich ausgeprägt. Dabei hilft es meiner Meinung nach sehr, aus dem Arbeitsalltag herauszuschauen und neue Erfahrungen zu sammeln. Ich selber habe in unserem Unternehmen eine Fortbildung gemacht. Das war eine rund anderthalb Jahre dauernde Ausbildung zum Mediator neben der eigentlichen Arbeit. Bei der Organisation der Zeiten ist mir unser Unternehmen entgegengekommen. Ich war damals Mitte fünfzig und fand es sehr belebend und motivierend, noch einmal etwas Neues – auch mit ganz neuen Leuten – zu machen, auch wenn das Thema Mediation in meinem Arbeitsalltag natürlich täglich eine Rolle spielt.

Stefanowski: Für mich ist das ein ganz wichtiges Thema! Ob im Berufsalltag oder durch Weiterbildungen. In den 1 ½ Jahren, die ich bei der Deutsche Wohnen bin, hat sich unglaublich viel verändert. Manchmal erinnert es mich schon etwas an eine Start-up-Atmosphäre – es passiert einfach in kurzer Zeit so viel Neues und Unerwartetes. Das finde ich wirklich schön und spannend! Auch wenn nicht immer alles, was man beginnt, so wird wie gedacht und man wieder andere Wege einschlagen muss. Aber auch das hat mit lebenslangem Lernen zu tun.

Lassen Sie uns zum Schluss in die Zukunft sehen. Wie werden das Wohnen und die Wohnungswirtschaft in 30 Jahren aussehen? Was meinen Sie?

Stein: Das Wohnen wird immer eine große Bedeutung haben. Ich denke, dass es nicht mehr das lebenslange Nest sein wird, das man sich früh schafft. Es wird mehr Flexibilität geben und es wird mehr Wohnungen geben, die schon eingerichtet sind. Und: Seniorenwohnen und Barrierefreiheit werden eine viel größere Rolle spielen, da werden wir in Zukunft noch weiterdenken müssen. Gleiches gilt auch für den Zuzug in die Innenstädte und Ballungsräume – auch das ist ein Thema, das uns weiter beschäftigen wird.

Stefanowski: Ich denke, dass sowohl das Smarthome, aber auch die Serviceleistungen um eine Wohnung herum zukünftig eine immer größere Rolle spielen werden. Das könnten Angebote wie zum Beispiel Post- und Warenlieferungen oder Carsharing sein.

QUELLENNACHWEISE

SEITE	NR	
8	1	https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/metropolen-von-morgen-gesunde-staedte/
	2	Institut der deutschen Wirtschaft Köln: Die Großstädte im Wachstumsmodus, IW-Report 39/2016
	3	Institut der deutschen Wirtschaft Köln: Die Großstädte im Wachstumsmodus, IW-Report 39/2016
	4	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Generationenmischung – oder wer wohnt wo in deutschen Großstädten?, BBSR-Kompakt 05/2016
	5	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung: Internationalisierung der Städte, BBSR-Analysen Kompakt 09/2017
	6	Institut der deutschen Wirtschaft: Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage, Gutachten für die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, 2017
	7	Institut der deutschen Wirtschaft: Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage, Gutachten für die d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH, 2017
	8	Institut der deutschen Wirtschaft Köln: In den Großstädten wird es eng, Pressemitteilung vom 05.01.2017
9	9	Zukunftsinstitut: Metropolen von morgen: Gesunde Städte, https://www.zukunftsinstitut.de/artikel/metropolen-von-morgen-gesunde-staedte/, 13.02.2018
	10	Mercer: Quality of Living City Rankings, https://www.mercer.de/our-thinking/muenchen-bietet-die-beste-lebensqualitaet-in-deutschland.html, 13.02.2018
	11	Mercer: Quality of Living City Rankings, https://www.mercer.de/our-thinking/muenchen-bietet-die-beste-lebensqualitaet-in-deutschland.html, 13.02.2018
	12	GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018
	13	GdW: Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2017/2018
	14	https://www.welt.de/print/die_welt/finanzen/article164429536/Das-muss-sich-im-Wohnungsbau-aendern.html
28	15	Ärzte Zeitung online, Pflegedienstleistungen sind ein Wachstumsmarkt, 21.06.2017 unter https://www.aerztezeitung.de/kongresse/kongresse2017/berlin2017-hsk/article/938237/demografischer-wandel-pflegedienstleistungen-wachstumsmarkt.html
32	16	http://www.iz-jobs.de/karriere/themen/fehlende-fachkraefte,143531.html

IMPRESSUM

HERAUSGEBER
Deutsche Wohnen SE, Berlin

Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin

Telefon 030 897 86 0
Telefax 030 897 86 1000

info@deutsche-wohnen.com
www.deutsche-wohnen.com

KONZEPT, GESTALTUNG UND REALISATION
wirDesign Berlin Braunschweig

ABBILDUNGEN

Fotografen
Georgios Anastasiades, Berlin
Ben Buschfeld, Berlin
Martin Diepold, Berlin
Andreas Pohlmann, München
Thomas Rosenthal, Berlin
Anja Steinmann, Mülheim an der Ruhr

Titelbild
Visualisierung durch Vandkunsten Architects, Kopenhagen

Bildagenturen
alamy
F1online
Getty-Images
plainpicture

Renderings
mbpk-Architekten und Stadtplaner GmbH, Berlin
Müller Reimann Architekten, Berlin
Vandkunsten Architects, Kopenhagen

Dieses Magazin liegt in deutscher und englischer Sprache vor. Beide Versionen stehen unter www.deutsche-wohnen.com zum Download zur Verfügung.

www.deutsche-wohnen.com